

## REPORT IMMOBILIARE

N. 867/2025

FABBRICATO ex scuola  
elementare in PIOMBINO (LI)

€ 250.000,00

## ■ Descrizione dell'immobile

### DESCRIZIONE

Ampio edificio con annessa area di pertinenza esclusiva, già adibito a scuola elementare, in Comune di Piombino (LI) località Franciana n. 12, elevato di un piano fuori terra e parzialmente su due piani nella parte prospiciente la strada pubblica dalla quale ha accesso diretto. L'immobile, con una superficie catastale di 525 mq distribuita su due livelli, rappresenta una solida opportunità per interventi di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso. Il piano terreno è caratterizzato dagli spazi originari della scuola e comprende un ingresso, cinque ampie aule, un esteso corridoio destinato alle attività collettive, doppi servizi igienici, un ambulatorio per visite mediche e una centrale termica. Un ampio vano scale collega al piano primo, dove si trova l'ex alloggio del personale, composto da un bagno, corridoio, soggiorno con angolo cottura e una camera da letto. La struttura portante e le facciate esterne si presentano in un normale stato di manutenzione, risultato di lavori di manutenzione straordinaria eseguiti nel 1988 e di ulteriori interventi esterni negli ultimi dieci anni. Tuttavia, gli interni necessitano di una completa e profonda ristrutturazione: le finiture, gli impianti, i servizi igienici e gli infissi sono datati e richiedono un rifacimento integrale. Le norme comunali consentono la conversione ad uso residenziale e la suddivisione in più unità abitative di superficie minima di mq. 45.

L'immobile è situato in una posizione che unisce la quiete di un'area storicamente agricola alla vicinanza strategica con la costa e i principali servizi.

### MAPPA



## Identificazione dell'immobile

### DESTINAZIONE

Residenziale

### TIPOLOGIA

Terratetto

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

TIPO CATASTO	SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	RENDITA CAT.
F		20	103		3752,57

### UBICAZIONE

REGIONE	COMUNE	PROVINCIA	INDIRIZZO
Toscana	Piombino	LI	località Franciana

## Dati tecnici

### CATEGORIA CATASTALE

B/5

### SUPERFICIE CATASTALE

525

### SUPERFICIE COMMERCIALE

544

### NUMERO VANI

8

### BAGNI

7

### BALCONI

### TERRAZZI

### LOGGE

### LIVELLO DI PIANO

terra-primo

### STATO MANUTENZIONE

scadente

### STATO LOCATIVO

libero/occ.proprietario

### CLASSE ENERGETICA

F

### ID

0000992029

### SCADENZA

31/01/2036

### NOTE

## Impianti dell'immobile

 RISCALDAMENTO AUT.



SI



NO

 CONDIZIONATORE



SI



NO

 ALLARME



SI



NO

 DOMOTICA



SI



NO

ALTRO

## Pertinenze

 GARAGE



SI



NO

SUPERFICIE

 POSTO AUTO



SI



NO

SUPERFICIE

 CANTINA



SI



NO

SUPERFICIE

 SOFFITTA



SI



NO

SUPERFICIE

 AREA ESTERNA



SI



NO

SUPERFICIE

1428+254

ALTRA

## Dotazioni condominiali

 ASCENSORE



SI



NO

 GIARDINO/AREA ESTERNA



SI



NO

 TERRAZZA/LASTRICO SOLARE



SI



NO

ALTRO

## Fattori posizione

VIABILITÀ ACCESSO



SI



NO

DOTAZIONE PARK



SI



NO

TRASPORTI PUBBLICI



SI



NO

ALTRO



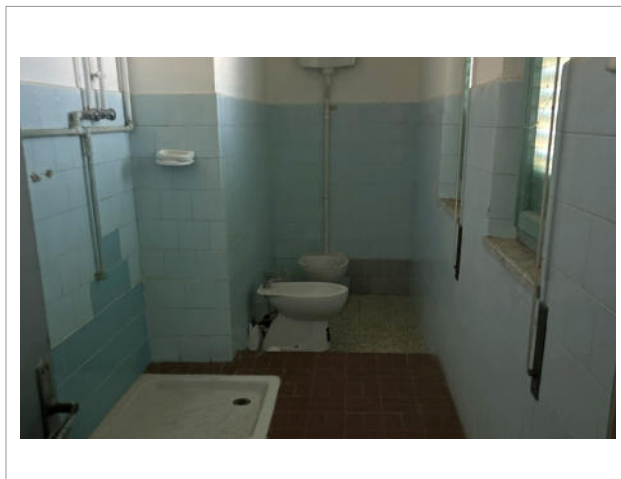
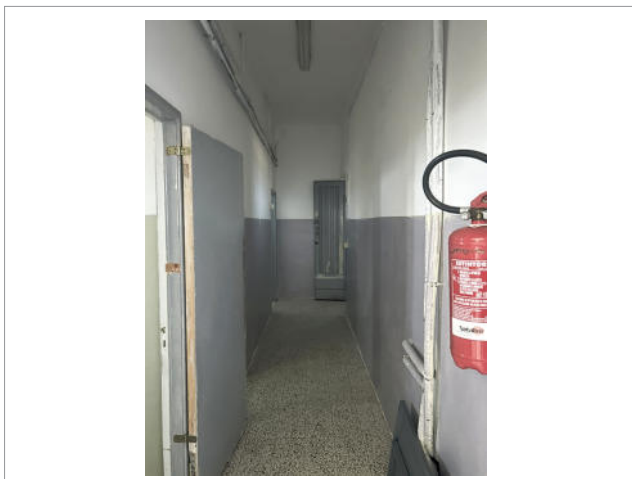
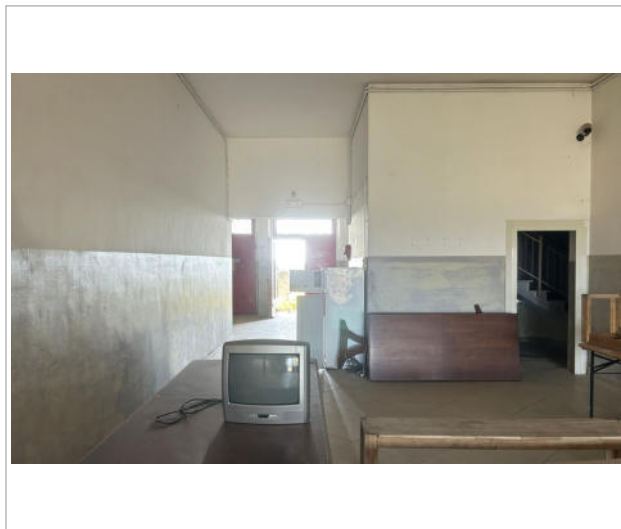
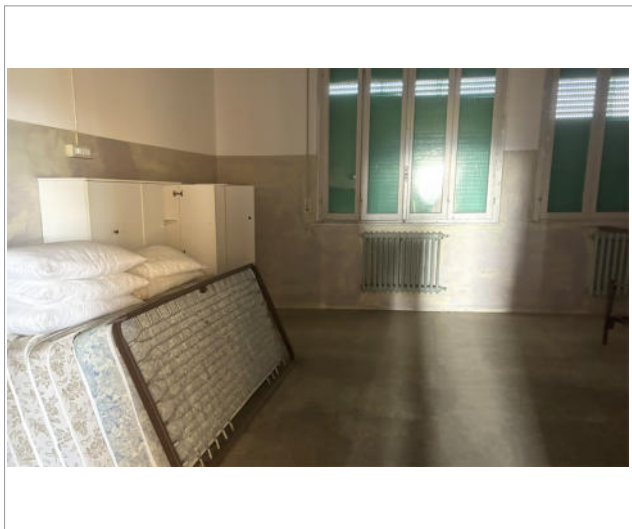
## ■ Galleria fotografica

 FOTO ESTERNI



## ■ Galleria fotografica

 FOTO INTERNI



## ■ Dati informativi



RESPONSABILE VENDITE

Astetraprivati.it

staffvendite@astetraprivati.it

0586 201402

*Per ulteriori informazioni e contenuti multimediali*

**SCAN  
ME**

## GLOSSARIO DEI DATI TECNICI

### Identificazione dell'immobile

**DESTINAZIONE:** indica la destinazione del bene (residenziale, direzionale, commerciale, produttiva, turistica, attività sportiva, agricola, ecc.); se il report riguarda immobili formati da più unità immobiliari tra loro funzionali e quindi considerati come unica entità viene indicata la destinazione principale.

**TIPOLOGIA:** indica il modo di classificare gli immobili in base alle loro caratteristiche edilizie-architettoniche, funzionali, dimensionali, ecc. (appartamento, garage, villa, villetta a schiera, capannone, albergo, ecc.)

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:** fornisce i dati di censimento catastale del bene (il principale nel caso di più unità immobiliari) con individuazione del tipo di catasto (Terreni o Fabbricati) dove risulta intestato.

**UBICAZIONE:** individua (insieme alla mappa) l'indirizzo del bene.

### Dati tecnici

La prima parte fornisce una serie di ulteriori elementi utili ad individuare le caratteristiche dell'immobile per la sua collocazione nel segmento di mercato di appartenenza.

**CATEGORIA CATASTALE:** individua la categoria di classamento del bene principale.

**SUPERFICIE CATASTALE:** indica la superficie catastale totale (compreso quindi le aree esterne e presenti) che è riportata nella visura catastale; per immobili speciali e particolari appartenenti alle categorie D e E il dato non è disponibile: Tale situazione può avverarsi anche per le altre categorie in condizioni particolari quali, ad esempio, la mancanza della planimetria catastale nell'archivio dell'A.d.E.

**N. VANI:** indica il numero di vani dell'unità immobiliare principale (camere, sala, soggiorno, studio, cucina-tinello, cucina quando posta in un singolo vano apposito superiore ai 4 mq.)

**BAGNI:** fornisce il numero di servizi igienici presenti nel bene, compreso quelli non dotati di tutti gli accessori.

**LIVELLO DI PIANO:** è la collocazione dell'unità immobiliare principale rispetto ai piani che compongono il fabbricato di cui fa parte, tra il piano primo e l'ultimo piano viene indicato il piano intermedio (la precisazione del piano effettivo è comunque indicata nella descrizione dell'immobile).

**STATO DI MANUTENZIONE:** il dato fornisce l'indicazione dello stato generale di manutenzione con riferimento all'unità principale, con esclusione delle parti comuni in caso di condominio e parti esterne (eventualmente individuabili dalla documentazione fotografica)

**STATO OCCUPATIVO:** informa sulla presenza o meno di contratti di locazione o comodato o altri atti equipollenti per l'occupazione del bene principale da parte di terzi; se l'occupante è lo stesso proprietario l'immobile viene indicato libero.

**CLASSE ENERGETICA:** è il riferimento alle caratteristiche costruttive e alle dotazioni dell'unità immobiliare rispetto alla loro capacità di contenimento energetico, espresso in lettere latine: la classe A (e le sottoclassi con i segni +) individuano immobili con migliori caratteristiche di contenimento energetico, che peggiorano man mano che si prosegue con le lettere dell'alfabeto; la classe G è quella peggiore. Ad una maggiore efficienza energetica corrisponde un risparmio monetario nei consumi degli impianti primari.

**IMPIANTI DELL'IMMOBILE:** segnala la presenza o meno dei principali impianti che possono essere presenti nell'unità immobiliare e apprezzati dal mercato immobiliare

**PERTINENZE:** se presenti sono indicate le principali pertinenze o accessori indiretti (non collegati direttamente all'unità immobiliare) con la loro superficie.

**DOTAZIONI CONDOMINIALI:** se presente un condominio segnala la presenza o meno dei principali impianti o dotazioni condominiali che possono essere apprezzate dal mercato immobiliare.



**Rete Aste S.r.l.**  
Scali d'Azeglio, 2/6 | 57123 Livorno (LI)  
Tel. 0586 201402 | [staffvendite@astetrprivati.it](mailto:staffvendite@astetrprivati.it)  
[www.reteaste.it](http://www.reteaste.it)

*Seguici su*

